

Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal valant PROGRAMME de L'HABITAT du PAYS de COLOMBEY et du SUD TOULOIS

NOTICE EXPLICATIVE

ANNEE 2024

Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois
6, impasse de la Colombe 54170 Colombey les Belles

ELEMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER

ELEMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER	3
RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE	4
PREAMBULE	5
EXPOSITION DES MODIFICATIONS ET MOTIFS.....	6
A • Suppression de l’alignement devant le bâtiment 20 rue Alexandre III à Colombey-les-Belles	7
B • Modifications des OAP rue des verriers et de la zone 1AUE à Vannes-le-Châtel	8
C • Précision de la protection des halles de Colombey-les-Belles.....	10
D Interdiction du changement de destination des commerces en rez-de-chaussée en zone UA à Colombey-les-Belles et à Vicherey.....	11

RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est menée conformément aux dispositions des articles L. Article L153-36, L. Article L153-37, L et L153-40 à 42, L 153-44 et 153-45 du Code de l'Urbanisme, dont la teneur est rappelée ici :

Extrait du Code de l'Urbanisme

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L 153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Article L153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

PREAMBULE

Le Plan local d'urbanisme intercommunal a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 18 mars 2021 puis modifié le 30 mars 2023 par les modifications simplifiées n°1 et 2. La communauté de communes a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée pour des projets liés au programme petites villes de demain, pour supprimer des points de blocages liés au PLUi et maintenir la vitalité commerciale. L'arrêté n° AR 2024-016 a prescrit la modification simplifiée n°3 du PLUi-H.

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- il n'est pas prévu de réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protections des sites, des paysages, des milieux naturels...
- la modification n'induit pas de grave risque de nuisance.

Elle peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de :

- Ne pas majorer de plus de 20 % les droits à construire d'une zone,
- Ne pas diminuer les possibilités de construire ou la surface d'une zone U ou AU.
- Ne pas diminuer ces possibilités de construire.
- Ne pas réduire la surface d'une zone U ou AU.
- Ne pas dans le cas d'un PLUi-H de prendre en compte toute nouvelle obligation en application du code de la construction et de l'habitation

La modification est adoptée par délibération du Conseil communautaire après un mois minimum de mise à disposition au public du dossier.

Elle est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité et au Préfet de département.

Dans le cadre de la présente procédure, le dossier a été soumis à l'examen au cas par cas de l'autorité environnementale.

En vertu de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme en vigueur, la concertation préalable est réputée « facultative » dans le cadre des procédures de modification de plan local d'urbanisme. Ainsi la communauté de communes a décidé de ne pas lancer de concertation préalable.

EXPOSITION DES MODIFICATIONS ET MOTIFS

Le projet de modification a pour objectif :

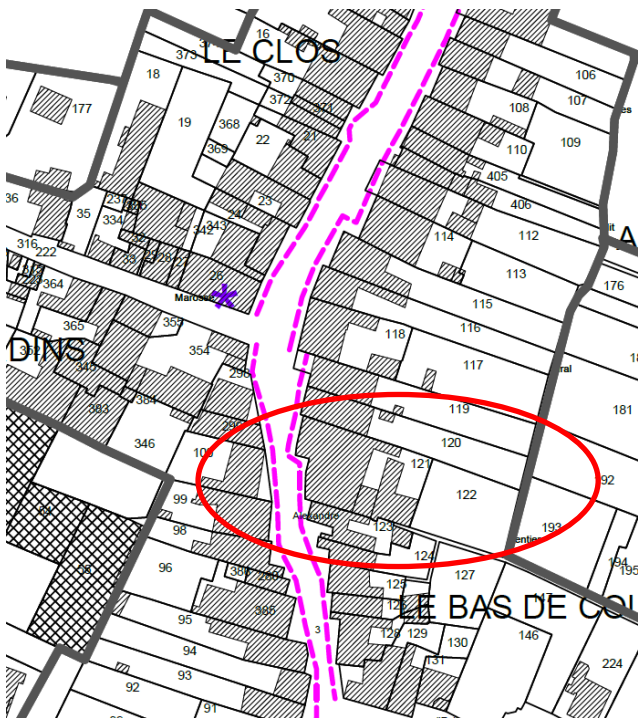
- De supprimer l'alignement devant le bâtiment 20 rue Alexandre III à Colombey-les-Belles
- De modifier les orientations d'aménagements et de programmations rue des verriers et de la zone 1AUE à Vannes-le-Chatel
- D'interdire le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée pour les communes de Colombey-les-Belles et Vicherey en zone UA
- De préciser la protection des halles de Colombey-les-Belles

Les mentions ajoutées au règlement sont matérialisées en rouge.

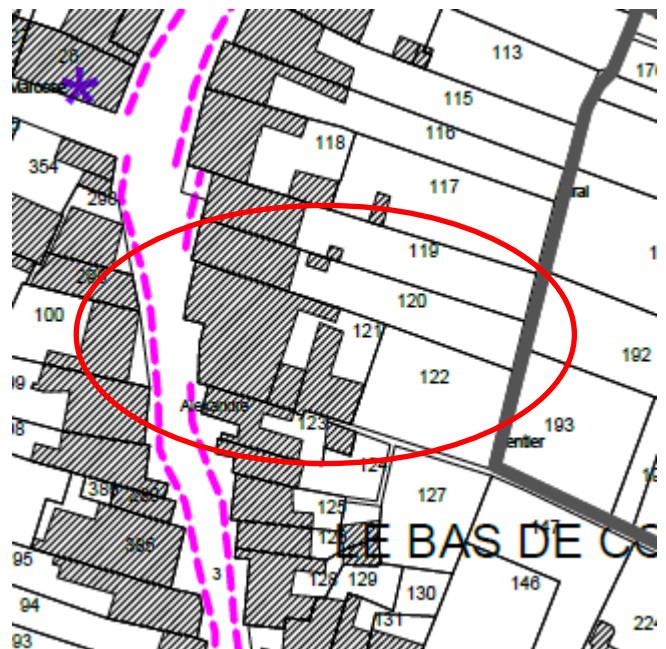
A • Suppression de l'alignement devant le bâtiment 20 rue Alexandre III à Colombey-les-Belles

La présente modification s'inscrit dans le cadre du projet petite ville de demain et du Programme local de l'Habitat visant à la création de logements à destination des séniors. La suppression de l'alignement est nécessaire au 20 rue Alexandre 3 à Colombey-les-Belles pour permettre la réalisation d'un parking public et de 14 logements séniors sur les parcelles AB 121 et AB 122. Ces nouveaux logements adaptés au cœur de la commune de Colombey-les-Belles permettront aux futurs habitants d'être à proximités des différents services.

PLUi-H avant modification



PLUi-H après modification



B • Modifications des OAP rue des verriers et de la zone 1AUE à Vannes-le-Châtel

La présente modification a pour objectif de permettre l'aménagement des zones 1AU et 1AUE de Vannes-le-Chatel bloqué par l'obligation d'aménager l'emplacement réservé n°2 obligeant l'élargissement de la voirie avant de lancer les constructions. Cette extension de voirie sera réalisée lorsque les constructions de la zone 1AU rue des verriers seront finies pour que la voirie ne soit pas endommagée. La commune est en train d'acquérir l'emplacement réservé. Cette règle bloque également l'extension du Centre Européen de Recherches et Formation aux Arts Verriers (CERFAV) en projet sur la zone 1AUE.

Il est donc proposé d'adapter les OAP en supprimant l'obligation préalable d'aménagement pour la zone 1AU et 1AUE à Vannes-le-Châtel.

OAP : Zone 1 AU en bordure de la rue des Verriers avant modification

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
- . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- **Objectif 2** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.
- . **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 12 logements minimum.
 Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.
 Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 – 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera 15 X 0,34 = 5,1 tronqués à 5 logements.
- **Objectif 3** : préserver les possibilités de desserte vers les parcelles agricoles à l'ouest/
- . **Principe à respecter 3** : La circulation agricole sera maintenue par la rue des Grèves.
- **Objectif 4** : aménager la rue du Rumery
- . **Principe à respecter 4** : l'aménagement de la zone sera réalisé conjointement à l'élargissement et l'aménagement de la rue du Rumery (emplacement réservé au bénéfice de la commune).
- **Objectif 5** : assurer une extension urbaine cohérente avec le tissu bâti existant.
- . **Principe à respecter 5** : le faitage des constructions principales édifiées le long de la voirie primaire sera parallèle à cette voie. Une orientation différente est néanmoins admise aux carrefours.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

OAP : Zone 1 AU en bordure de la rue des Verriers après-modification

2. Vocation de la zone

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Cette zone bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.

. **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- **Objectif 2** : respecter la densité prévue au SCOT soit 15 logements/ha.

. **Principe à respecter 2** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la zone comportera 12 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des commerces, activités de services équipements d'intérêt collectif et des bureaux sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 0,42 ha. Un commerce s'implante sur 800 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 4200 – 800 = 3400 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera 15 X 0,34 = 5,1 tronqués à 5 logements.

- **Objectif 3** : préserver les possibilités de desserte vers les parcelles agricoles à l'ouest/

. **Principe à respecter 3** : La circulation agricole sera maintenue par la rue des Grèves.

- **Objectif 4** : aménager la rue du Rumery

~~. **Principe à respecter 4** : l'aménagement de la zone sera réalisé conjointement à l'élargissement et l'aménagement de la rue du Rumery (emplacement réservé au bénéfice de la commune).~~

- **Objectif 4** : assurer une extension urbaine cohérente avec le tissu bâti existant.

. **Principe à respecter 4** : le faitage des constructions principales édifiées le long de la voirie primaire sera parallèle à cette voie. Une orientation différente est néanmoins admise aux carrefours.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

OAP : Zone 1 AUE à Vannes-le-Châtel avant modification

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
- . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- **Objectif 2** : assurer un accès cohérent à la zone.
- . **Principe à respecter 2** : la zone sera ouverte à l'urbanisation lorsque l'emplacement réservé n° 2 au bénéfice de la commune sera acquis et aménagé.

OAP : Zone 1 AUE à Vannes-le-Châtel après modification

3. Objectifs des OAP et principes de compatibilité à respecter

- **Objectif 1** : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.
- . **Principe à respecter 1** : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- ~~- **Objectif 2** : assurer un accès cohérent à la zone.~~
- ~~. **Principe à respecter 2** : la zone sera ouverte à l'urbanisation lorsque l'emplacement réservé n° 2 au bénéfice de la commune sera acquis et aménagé.~~

C • Précision de la protection des halles de Colombey-les-Belles

La commune de Colombey-les-Belles lauréate du programme petites villes de demain a identifié comme projet la requalification des halles aujourd'hui inutilisées. L'idée est de rendre à cet édifice l'utilité initiale et une apparence proche de l'état initial pour lui redonner de l'attrait. La protection actuelle du bâtiment bloque la réalisation du projet car elle est imprécise.

Historique de la halle :

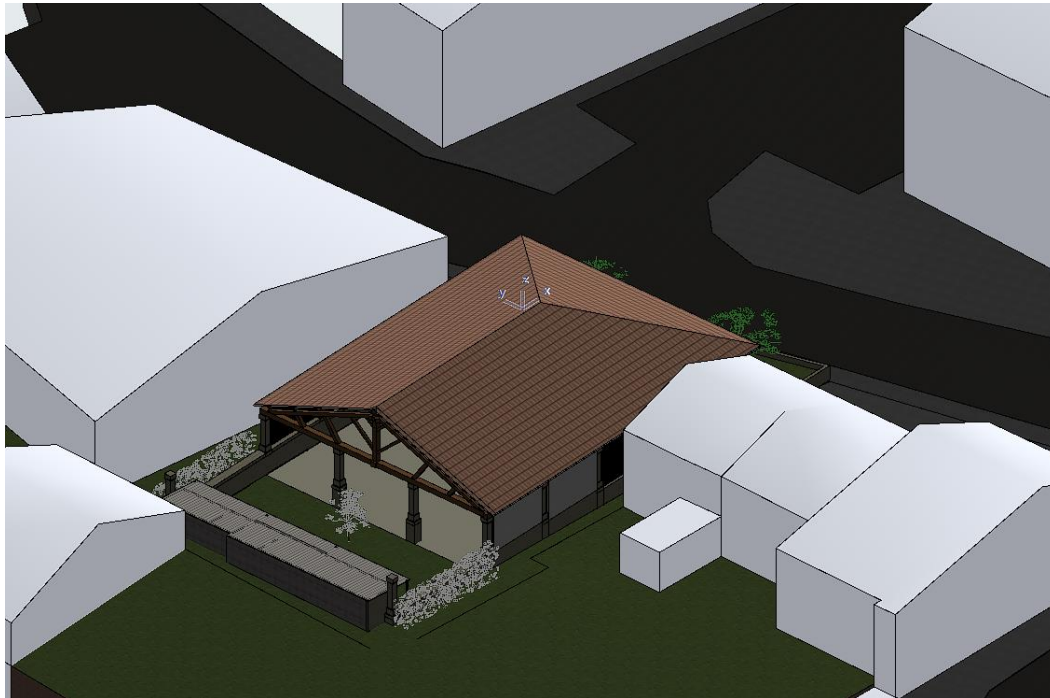
Les halles construites en 1692 et faisait office de marché pour le commerce des grains et du pavot. Au 19^{ème} siècle se déroulaient des foires où se vendaient notamment des bestiaux, de la quincaillerie et des instruments aratoires. Par la suite, elles ont été transformées en caserne des pompiers. Cela a entraîné

des aménagements avec notamment la construction de murs pour clôturer les halles. En septembre 2017, la caserne a déménagé laissant le bâtiment vacant.

Précision de la protection :

Les aménagements réalisés pour la création de la caserne ne sont pas protégés. La destruction des murs ou la modification des murs entourant les halles ne font pas partis des éléments protégés. Seul l'aspect « halles » visible depuis la rue est protégé pour ce bâtiment.

Exemple de projet pouvant être réalisé sur les halles de Colombey-les-Belles



D Interdiction du changement de destination des commerces en rez-de-chaussée en zone UA à Colombey-les-Belles et à Vicherey

Pour maintenir la vitalité commerciale du centre bourg de Colombey-les-Belles et du pôle secondaire de Vicherey. Le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée sera interdit. En effet, lorsqu'un local commercial est converti en habitation, il est rare que ce local retrouve un jour sa vocation.

Pour la commune de Colombey-les-Belles une étude de l'espace marchand menée dans le cadre du programme national petites villes de demain à démontrer l'intérêt de cette mesure. Quant à la commune de Vicherey, la présence de services en fait un pôle important de proximité pour le sud du territoire, le changement de destination des locaux commerciaux engendrerait une dégradation de la qualité de vie des habitants.

Pour maintenir l'accès à ces services et la vitalité commerciale, le changement de destination des locaux commerciaux sera interdit pour les sous destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration

Règlement écrit avant modification

ARTICLE UA2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.
- Les extensions et les transformations des **bâtiments agricoles existants** ainsi que les **annexes techniques** sont autorisées à condition que l'exploitation agricole soit existante à la date d'opposabilité du PLUi.
- Dans le **secteur UAj** ne sont autorisées que les annexes des constructions autorisées en zone UA dont les piscines et les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les logements sont interdits en zone **UAj**.
- L'emprise au sol des annexes des constructions autorisées dans la zone UA et **UAj** est limitée à 40 m² par unité foncière (extension comprise).
- Les entrepôts ne sont autorisés que s'ils sont à usage de stationnement et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- Les possibilités de développement de l'urbanisation devront être examinées prioritairement en dehors des zones d'aléas définies autour des cavités qui apparaissent sur le plan de zonage. Toute urbanisation éventuelle à proximité de ces sites devra faire l'objet d'un choix motivé et justifié, qui mettra en avant la prise en compte de la présence de la/des cavités et des dangers qui en résultent par exemple en réalisant une étude géotechnique.

Les possibilités d'urbanisation devront être en priorité recherchées en dehors du secteur concerné par les risques de chutes de blocs. L'urbanisation dans ces secteurs devra être motivée et justifiée.

Il est préconisé une étude géotechnique préalable pour toute nouvelle construction, extension ou démolition et pour les projets pouvant générer des remblais/déblais de plus de 2 m de haut si ces projets sont entrepris sur la couche des schistes cartons ou des argiles de la Woëvre. |

Règlement écrit après modification

ARTICLE UA2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.
- Les extensions et les transformations des **bâtiments agricoles existants** ainsi que les **annexes techniques** sont autorisées à condition que l'exploitation agricole soit existante à la date d'opposabilité du PLUi.
- Dans le **secteur UAj** ne sont autorisées que les annexes des constructions autorisées en zone UA dont les piscines et les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les logements sont interdits en zone UAj.
- L'emprise au sol des annexes des constructions autorisées dans la zone UA et UAj est limitée à 40 m² par unité foncière (extension comprise).
- Les entrepôts ne sont autorisés que s'ils sont à usage de stationnement et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- Les possibilités de développement de l'urbanisation devront être examinées prioritairement en dehors des zones d'aléas définies autour des cavités qui apparaissent sur le plan de zonage. Toute urbanisation éventuelle à proximité de ces sites devra faire l'objet d'un choix motivé et justifié, qui mettra en avant la prise en compte de la présence de la/des cavités et des dangers qui en résultent par exemple en réalisant une étude géotechnique.

Les possibilités d'urbanisation devront être en priorité recherchées en dehors du secteur concerné par les risques de chutes de blocs. L'urbanisation dans ces secteurs devra être motivée et justifiée.

Il est préconisé une étude géotechnique préalable pour toute nouvelle construction, extension ou démolition et pour les projets pouvant générer des remblais/déblais de plus de 2 m de haut si ces projets sont entrepris sur la couche des schistes cartons ou des argiles de la Woèvre.

Pour les communes de Colombey-les-Belles et de Vicherey, le changement vers d'autres destinations des locaux commerciaux en rez-de-chaussée est interdit pour les sous destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration

Toutefois, le changement entre ces deux sous-destinations est possible.